

Le dépôt de garantie : mode d'emploi

La location saisonnière figure parmi les locations libres, soumises aux règles du contrat de louage du Code civil. Ceci confère une grande liberté pour l'établissement du contrat de location qui doit toutefois respecter les règles édictées par les articles 1714 à 1762 du Code civil.

Les contrats de location Gîtes de France® intègrent ces dispositions et rajoutent certaines obligations, dont celle pour le client de verser un dépôt de garantie (également appelé improprement "caution") qui vise à prémunir l'adhérent du coût d'éventuelles dégradations occasionnées lors du séjour.

Quel montant demander ?

Le montant du dépôt de garantie n'est pas règlementé. Il est librement fixé par l'adhérent qui l'indique dans la fiche descriptive et le rappelle dans le contrat de location. La somme demandée est généralement comprise entre 20 à 25 % du prix du loyer mais pourra varier bien évidemment en fonction de la valeur des biens composant l'hébergement : on peut imaginer qu'elle sera plus importante pour un hébergement bénéficiant d'équipements spécifiques type spa.

Si la durée de la location est supérieure à un mois, le montant demandé ne saurait en principe excéder un mois de loyer.

Rarement demandé lors des séjours en chambres d'hôtes, le principe de versement d'une garantie peut néanmoins être admis dans ce type d'hébergement.

Quand le demander ?

Le dépôt de garantie est versé par le locataire à l'arrivée dans l'hébergement. Si l'adhérent l'a précisé dans la fiche descriptive ou sur le contrat de location, un versement en espèces peut être demandé (avec une restitution également en espèces) dans le cas d'un dépôt de garantie inférieur à 3 000 €.

Il convient de rappeler qu'en cas de dépôt de garantie fait par chèque, l'adhérent est en droit d'encaisser ce chèque en début de séjour et de procéder à une restitution par chèque ou espèces lors du départ de ses locataires.

Le versement de la caution s'accompagne de l'établissement d'un état des lieux d'entrée contradictoire fait de manière très précise afin d'éviter toute contestation ultérieure (il conviendra de vérifier l'état des pièces, l'ensemble des équipements, l'état des différents objets et ustensiles, et l'inventaire du mobilier). Une fois accepté par le locataire, le document sera signé et classé jusqu'à son départ.

S'il n'est pas fait d'état des lieux, le locataire est réputé avoir reçu les lieux en bon état et doit les rendre comme tels, sauf preuve contraire *(art. 1731 Code civil)*.

À quoi sert-il ?

Le dépôt de garantie est utilisé par l'adhérent en remboursement des détériorations des lieux ou du mobilier qui auraient été constatées dans l'état des lieux de sortie fait en présence du client. Si le montant n'est pas suffisant pour couvrir la totalité des dégradations, les locataires doivent régler la différence : le paiement interviendra souvent après le séjour, quand le propriétaire fournira les factures justificatives des réparations ou remplacement de mobiliers ou ustensiles cassés.

Il convient de rappeler que sauf accord des parties :

- la somme versée au titre de la caution ne sert pas à régler les frais de ménage ou les charges annexes (électricité par ex.) ;
- l'adhérent ne peut donc pas prendre l'initiative de prélever une quelconque somme au titre du ménage si l'état des lieux de sortie ne constate pas formellement un ménage insuffisamment fait.

Quand le restituer ?

Une fois l'état des lieux de sortie effectué et en l'absence de dégradation constatée, l'adhérent restitue immédiatement le dépôt de garantie au client.

En cas de départ anticipé du client (par exemple la nuit), il convient néanmoins d'effectuer la veille un état des lieux de sortie contradictoire. L'adhérent dispose alors d'un délai de 7 jours maximum pour restituer le dépôt de garantie, délai lui permettant de s'assurer de l'absence de dégradations qui auraient pu intervenir dans les dernières heures d'occupation. ■

V. B.